

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 5083/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 11 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu Z756 tại phường 12, quận 10**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2056/TTr-SQHKT ngày 30 tháng 7 năm 2010 (gửi trình ngày 01 tháng 11 năm 2010) về ý kiến thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà máy Z756 tại phường 12, quận 10,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Z756, phường 12, quận 10, với các nội dung chủ yếu như sau:

I. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi quy hoạch:

- Vị trí: tại phường 12, quận 10, quy mô diện tích: 76.613,4 m², bao gồm khu 2 và khu 3 theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Đoàn Đo đạc bản đồ lập theo Hợp đồng số 2632/ĐĐBĐ-VPQ7 và được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 16 tháng 6 năm 2004.

- Quy mô dân số toàn khu: 2.000 người.
- Giới hạn phạm vi quy hoạch:
 - + Phía Đông : giáp dự án Viettel;
 - + Phía Tây : giáp đường Cao Thắng (nổi dài) và khu dân cư hiện hữu;
 - + Phía Bắc : giáp khu dân cư hiện hữu;
 - + Phía Nam : giáp khu dân cư hiện hữu và đường Ba Tháng Hai.

2. Lý do và sự cần thiết phải lập đồ án quy hoạch:

Thực hiện chủ trương của Thủ tướng Chính phủ về việc di dời các nhà máy thuộc quân đội như Z571, Z755, Z756 và nhà máy Ba Son trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân thành phố có Thông báo số 48/TB-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2005 về quy hoạch một số khu đất quốc phòng chuyển mục đích sử dụng đất tại thành phố.

Xuất phát từ lý do trên, để định hướng cho việc phát triển đồng bộ và lâu dài của khu vực Z756 (là 1 trong 4 khu vực cần thực hiện di dời) trong định hướng phát triển chung của quận 10 và của phường 12, việc nghiên cứu đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Z756 nhằm vừa đảm bảo giá trị tài chính cho khu đất vừa phù hợp xu hướng phát triển của địa phương.

3. Mục tiêu của đồ án quy hoạch:

- Xác định tính chất, chức năng, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật để đảm bảo sự phát triển đồng bộ với các khu vực kế cận, khai thác có hiệu quả giá trị sử dụng đất.

- Xác định cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất hợp lý trong từng giai đoạn phát triển và dành quỹ đất cho đầu tư các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

- Khai thác được giá trị tài chính của khu đất, đảm bảo sự phát triển kinh tế xã hội bền vững, phù hợp xu hướng phát triển thương mại dịch vụ của quận 10.

- Tạo cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý xây dựng đô thị sau quy hoạch, gắn kết với các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực lân cận đã được phê duyệt, làm cơ sở lập các dự án xây dựng trong tương lai.

4. Cơ cấu sử dụng đất:

- Tổng diện tích khu đất: 76.613,4 m², chiếm 100%, bao gồm:

+ Khu số 1 - cao ốc văn phòng và dịch vụ: 40.977 m², chiếm 53,49%; bao gồm:

* Khu 1A : 25.476 m²

* Khu 1B : 7.440 m²

* Khu 1C (phía Tây đường Cao Thắng nối dài): 4.165 m²

* Khu 1D (phía Tây đường Cao Thắng nối dài): 3.896 m²

+ Khu số 2 - Công trình công cộng (trường trung học cơ sở): 6.318 m², chiếm 8,25%.

+ Khu số 3 - nhà ở cao tầng: 14.598 m², chiếm 19,05%.

+ Đất giao thông: 14.720 m², chiếm 19,21%.

Ghi chú: ký hiệu các Khu 1A, 1B, 1C, 1D, 2 và 3 được ghi trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Diện tích cây xanh xen cài: 15.400 m², được phân bổ trong các khu như sau:

+ Diện tích cây xanh tại Khu số 1 - cao ốc văn phòng và dịch vụ: 9.200 m²; bao gồm:

* Khu 1A : 5.100 m²

* Khu 1B : 2.000 m²

* Khu 1C : 1.100 m²

* Khu 1D : 1.000 m²

+ Diện tích cây xanh tại Khu số 2 - công trình công cộng (trường trung học cơ sở): 1.800 m²

+ Diện tích cây xanh tại Khu số 3 - nhà ở cao tầng: 4.400 m².

5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Quy mô dân số toàn khu: 2.000 người (500 căn hộ bố trí tại Khu số 3 - Khu nhà ở cao tầng).

- Mật độ xây dựng chung toàn khu: 27%, trong đó:

+ Khu số 1 - cao ốc văn phòng và dịch vụ: 33%, trong đó Khu 1A: 33%, Khu 1B: 37%, Khu 1C: 31% và Khu 1D: 31%.

+ Khu số 2 - Công trình công cộng (trường trung học cơ sở): 27%.

+ Khu số 3 - nhà ở cao tầng: 33%.

- Tầng cao xây dựng:

+ Khu số 1 - cao ốc văn phòng và dịch vụ: từ 8 tới 30 tầng, trong đó:

* Khu 1A: tối thiểu 8 tầng (tại khu đất giáp mặt đường Ba Tháng Hai) và tối đa 30 tầng.

* Khu 1B: từ 20 tới 25 tầng

* Khu 1C: từ 20 tới 25 tầng

* Khu 1D: từ 08 tới 10 tầng.

+ Khu số 2 - Công trình công cộng (trường trung học cơ sở): 4 ÷ 5 tầng

+ Khu số 3 - nhà ở cao tầng: 25 ÷ 30 tầng.

- Chiều cao xây dựng tối đa: 105 m.

- Hệ số sử dụng đất toàn khu: 6,7; trong đó:

+ Khu số 1 - cao ốc văn phòng và dịch vụ: 8,15

+ Khu số 2 - Công trình công cộng (trường trung học cơ sở): 1,35

+ Khu số 3 - nhà ở cao tầng: 9,86.

- Tổng diện tích sàn xây dựng toàn khu: 486.500 m², bao gồm:

+ Khu số 1 - cao ốc văn phòng và dịch vụ: 334.000 m², bao gồm:

* Khu 1A : khoảng 231.800 m²

* Khu 1B : khoảng 56.200 m²

* Khu 1C : khoảng 33.000 m²

* Khu 1D : khoảng 13.000 m²

+ Khu số 2 - công trình công cộng (trường trung học cơ sở): khoảng 8.500 m².

+ Khu số 3 - nhà ở cao tầng: khoảng 144.000 m², trong đó diện tích sàn căn hộ khoảng 86.000 m² và diện tích sàn thương mại dịch vụ khoảng 58.000 m²

(Diện tích sàn 1 căn hộ: từ 90 ÷ 200 m²/căn hộ).

- Bình quân đất đô thị : 38,31 m²/người, trong đó:

+ Đất nhóm nhà ở : 7,30 m²/người

+ Đất cây xanh nhóm ở : 2,20 m²/người

+ Đất công trình công cộng (trường trung học cơ sở): 3,16 m²/người

+ Đất giao thông : 7,36 m²/người.

- Khoảng lùi công trình xây dựng:

+ Khoảng cách giữa các khối tháp công trình: tối thiểu 25 m

+ Khoảng lùi công trình so với lộ giới đường: tối thiểu 6 m

+ Khoảng lùi công trình so với ranh đất: tối thiểu 6 m.

* Riêng đối với khối công trình 8 tầng giáp ranh khu dân cư hiện hữu mặt tiền đường Ba Tháng Hai: khoảng lùi so với lộ giới đường Ba Tháng Hai tối thiểu 2 m và được phép xây sát ranh đất phía Đông.

- Diện tích bãi đậu xe tầng hầm:

+ Khu số 1 - cao ốc văn phòng và dịch vụ: khoảng 75.000 m² bãi đậu xe ngầm (chỉ tiêu 100 m² sàn sử dụng/1 chỗ đậu xe ô-tô con).

+ Khu số 3 - nhà ở cao tầng: khoảng 14.000 m² bãi đậu xe ngầm (chỉ tiêu 1 căn hộ chung cư/1 chỗ đậu xe ô-tô con và 1 chỗ đậu xe máy).

- Diện tích sân bãi đậu xe nổi (bố trí tại Khu số 2 (trường trung học cơ sở): khoảng 600 - 800 m².

- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

+ Tiêu chuẩn cấp nước : 200 lít/người/ngày

+ Tiêu chuẩn thoát nước : 200 lít/người/ngày

+ Tiêu chuẩn cấp điện : 2.000 kwh/người/năm

+ Tiêu chuẩn rác thải và vệ sinh môi trường: 1,2 kg/người/ngày.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

+ Đường số 1 có lộ giới 20 m; với mặt cắt ngang 4,5 m (via hè) + 11,0 m (lòng đường) + 4,5 m (via hè), chiều dài khoảng 420 m.

+ Đường số 2 có lộ giới 20 m; với mặt cắt ngang 4,5 m (via hè) + 11,0 m (lòng đường) + 4,5 m (via hè), chiều dài khoảng 234 m.

+ Đường số 2 có lộ giới 14 m; với mặt cắt ngang 4,0 m (via hè) + 6,0 m (lòng đường) + 4,0 m (via hè), chiều dài khoảng 122 m.

+ Vạt góc tại giao lộ: 5 m x 5 m.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

+ Giải pháp quy hoạch: giữ nguyên nền đất hiện hữu, chỉ san ủi cục bộ khi xây dựng công trình.

+ Cao độ nền xây dựng lựa chọn: bám sát theo cao độ hiện hữu từ 3,5m đến 4,6m (Hệ cao độ VN2000).

+ Độ dốc nền thiết kế: được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu vực.

* Quy hoạch thoát nước mưa:

+ Giải pháp thoát nước: tổ chức thoát chung cho nước bản và mưa.

+ Tổ chức thoát nước: xây mới các tuyến cống dọc theo các trục đường giao thông để thu gom toàn bộ nước mặt của khu vực rồi dẫn thoát ra cống dự án trên đường 3 tháng 2.

+ Nguồn thoát nước: thoát vào cống hộp H1600x1600 của dự án Nhiêu Lộc - Thị Nghè trên đường 3 tháng 2 rồi dẫn thoát ra kênh Nhiêu Lộc.

+ Các thông số kỹ thuật mạng lưới:

- Sử dụng cống ngầm để tổ chức thoát nước mưa.

- Nội cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, kích thước cống thay đổi từ $\Phi 400\text{mm}$ đến $\Phi 1500\text{mm}$; cống băng đường sử dụng cống $\Phi 400$, độ dốc 2%.

Các thông số kỹ thuật chi tiết như độ sâu chôn cống tại vị trí các hố ga, cao độ đáy cống, độ dốc cống,... cần được điều chỉnh thêm trong các giai đoạn thiết kế tiếp theo theo quy định.

6.3. Quy hoạch cấp điện:

+ Chỉ tiêu cấp điện:

- Nhà ở: 5 kW/căn hộ.

- Văn phòng - dịch vụ: 80 W/m².

- Thương mại - dịch vụ: 40 W/m².

- Trường học: 15 W/m².

+ Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15-22 kV Hòa Hưng.

+ Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4 kV, sử dụng máy biến áp 3 pha, công suất đơn vị ≥ 1000 kVA, loại trạm phòng.

+ Xây dựng mới mạng trung và hạ thế cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE, tiết diện dây phù hợp, chôn ngầm trong đất.

+ Hệ thống chiếu sáng dùng đèn cao áp sodium 150 ÷ 250W - 220V, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

6.4. Quy hoạch cấp nước:

+ Nguồn cấp nước: sử dụng nguồn nước máy thành phố, dựa vào tuyến ống cấp nước $\Phi 1000$ hiện hữu trên đường 3 tháng 2 và $\Phi 150$ đường Cao Thắng.

+ Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 250 lít/người/ngày và tổng lưu lượng nước cấp toàn khu: $Q_{\max} = 2910 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

+ Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 10 lít/s cho 01 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 01 đám cháy.

6.5. Quy hoạch thoát nước bản, rác thải và vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước bản:

+ Chỉ tiêu thoát nước bản sinh hoạt: 200 lít/người/ngày và tổng lưu lượng nước bản toàn khu: $Q_{\max} = 1836 - 2387 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

+ Giải pháp thoát nước bản: xây dựng hệ thống cống thoát nước bản chung. Nước bản thoát vào tuyến cống chính dọc đường 3 tháng 2 và đường Cách Mạng Tháng 8, sau đó được tách ra bằng giếng tách dòng về tuyến cống $\Phi 3000$ dọc kênh Nhiêu Lộc - Thị Nghè, về trạm bơm nước thải đặt tại rạch Văn Thánh.

b) Rác thải và vệ sinh môi trường:

+ Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 1,2 kg/người/ngày và tổng lượng rác thải sinh hoạt: 5,8 tấn/ngày.

+ Phương án xử lý rác thải: Rác thải được phân loại ở từng hộ dân và được thu gom, vận chuyển đến các Khu xử lý rác tập trung theo quy hoạch của thành phố.

7. Các điểm cần lưu ý:

- Tuyến đường nội bộ hướng Bắc - Nam dự phóng lộ giới 20m, tuy nhiên ranh đất quy hoạch hiện hữu tại đường Ba Tháng Hai có chiều rộng khoảng 11m. Ban Quản lý dự án 756 (Bộ Tư lệnh Công binh) có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường tái định cư, giải phóng mặt bằng tại phía đường Ba Tháng Hai bảo đảm lộ giới đường theo quy hoạch là 20m.

- Khu đất Z756 phía Tây đường Cao Thắng giáp với khu đất của Học viện Hành chính Quốc gia có hình tam giác, không phù hợp để bố trí xây dựng công trình và che chắn mặt tiền của Học viện. Ban Quản lý dự án Z756 (Bộ Tư lệnh Công binh) phối

hợp Học viện Hành chính Quốc gia nghiên cứu phương án hoán đổi khu đất phía Đông đường Cao Thắng của Học viện Hành chính Quốc gia với khu đất tại phía Tây đường Cao Thắng của Khu Z756 với diện tích tương đương để nâng cao hiệu quả sử dụng đất và bảo đảm cảnh quan hài hòa tổng thể.

- Căn cứ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Z756 được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 10 cần cập nhật ranh giới và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc vào đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư phường 12, quận 10.

Điều 2. Căn cứ nội dung phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Z756 tại phường 12, quận 10 nêu trên, giao Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp Ủy ban nhân dân quận 10 và Ban Quản lý dự án Z756 (Bộ Tư lệnh Công binh) xác lập ranh đất quy hoạch và hướng dẫn thủ tục giao, thuê đất theo quy định hiện hành.

Giao Sở Xây dựng hướng dẫn thủ tục pháp lý về phê duyệt dự án đầu tư xây dựng tại khu đất.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 10, Bộ Tư lệnh Công binh và Giám đốc Ban Quản lý dự án 756 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC

Nguyễn Thành Tài